

Pflichtenheft

Fachbeirat "Bauberatung" der Gemeinde Escholzmatt- Marbach

vom 21. Februar 2024

1. Einleitung

¹Die Ortsbilder von Escholzmatt und Marbach sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen, das den Behörden der Denkmalpflege, des Ortsbildschutzes und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Es soll wesentlich zur Erhaltung der schweizerischen Architekturvielfalt beitragen und ist eine bedeutende Grundlage zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

²Der Gemeinderat Escholzmatt-Marbach beabsichtigt, mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung die Leben- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde zu stärken und hierfür den Gestaltungsspielraum zu nutzen. Er stützt sich dabei auf die Gemeindestrategie 2020–2030 vom 27. April 2022, Bereich 2 Siedlungsentwicklung, Ziel 3. Nach Art. 1 des Bau- und Zonenreglements (BZR) ist die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen zu erreichen. Zur Unterstützung wird ein Fachbeirat «Bauberatung» eingesetzt, welcher die Gemeinde bei der Entwicklung ihres Lebensraums sowohl auf der operativen als auch auf der strategischen Ebene unterstützen kann.

²Gestützt auf Art. 70 Abs. 2 BZR, Ziffer 5.1.1 der Vorschriften zum Bebauungsplan Dorf Escholzmatt und Art. 4 der Bebauungsvorschriften Marbach Dorf setzt der Gemeinderat zur Beurteilung und Beratung von Bauvorhaben den Fachbeirat «Bauberatung» als unabhängiges Fachgremium ein.

2. Ziele des Gemeinderates

Mit der Arbeit des Fachbeirats «Bauberatung» will der Gemeinderat folgende Ziele erreichen:

- Professionelle Unterstützung bei der Beurteilung von Bauprojekten
- Vereinfachung der Kommunikation mit Planern und Bauherrschaften durch den Einsatz kompetenter Fachspezialisten
- Steigerung der baulichen und ortsplanerischen Qualität der Gemeinde
- Förderung des Dialogs über orts- und raumplanerische Themen mit Fachleuten und der Bevölkerung
- Schaffen einer Basis zur Förderung einer nachhaltigen und qualitativ hochstehenden Raumentwicklung in der Gemeinde
- Baustein einer weitsichtigen und strategischen Ausrichtung der Gemeinde

3. Organisation des Fachbeirats

¹ Der Gemeinderat bestimmt die Mitglieder des Fachbeirats «Bauberatung» und wählt die Präsidentin oder den Präsidenten für eine Periode von vier Jahren. Im Übrigen konstituiert sich der Fachbeirat selbst. Die Amtsdauer des Fachbeirats beginnt am 1. Januar nach den Gesamterneuerungswahlen des Gemeinderats (Art. 5 Abs. 4 der Gemeindeordnung).

² Der Fachbeirat setzt sich aus qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder Raumplanung zusammen. Bei Bedarf kann das Fachgremium projekt- und aufgabenspezifisch mit zusätzlichen Fachspezialisten (z. B. Verkehrsplanung oder Farbberatung) ergänzt werden.

³ Die Bauberatung tagt im Regelfall mindestens in Dreierbesetzung je nach Bedarf. Das Regionale Bauamt Schüpfheim kann zu Besprechungen beigezogen werden. Bei untergeordneten, geringfügigen oder unbedeutenden Bauvorhaben kann vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung abgesehen werden (Präsidentscheid, Korrespondenzverfahren usw.).

4. Aufgaben der Bauberatung

¹ Die Bauberatung hat im Allgemeinen die Aufgabe, die Bauwilligen, Architekten und Planer sowie die Baubewilligungsbehörde in Belangen der Ortsbildpflege und Siedlungsqualitäten zu beraten.

² Die Bauberatung umfasst insbesondere folgende Bauvorhaben und Planungen:

- Beratung von Bauwilligen und Planern bereits zu Beginn der Projektierung von Bauvorhaben (Vorprojekt Studie usw.)
- generelle Beurteilung von Projektentwicklungen und Bauprojekten innerhalb der Zonen des ISOS, insbesondere im Gebiet der Bebauungspläne Escholzmatt und Marbach
- allgemeine Beurteilung von Bauprojekten von Kulturobjekten und Objekten gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege sowie deren Umgebung
- Beurteilung von einzelnen Bauprojekten ausserhalb der Bauzone auf Antrag des Gemeinderates
- Beurteilung von Gestaltungsplänen und parzellenübergreifenden Nutzungs- und Bebauungskonzepten
- Beurteilung umfangreicher Bauvorhaben aus Sicht des öffentlichen Interesses
- Beurteilung weiterer vom Gemeinderat definierter Projekte mit ortsplanerischer Bedeutung

³ Die technische und rechtliche Beurteilung von Bauprojekten erfolgt durch das Regionale Bauamt Schüpfheim und ist nicht Bestandteil des Auftrages an den Fachbeirat «Bauberatung».

5. Umfang der Beurteilung durch die Bauberatung

¹ Die Beratung und Beurteilung in Belangen der Ortsbildpflege und der Siedlungsqualitäten beinhaltet grundsätzlich eine Begutachtung auf inhaltliche, ortsbauliche und architektonische Qualitäten und umfasst folgende Themenbereiche:

- Eingliederung in die Siedlungsstruktur, das Ortsbild und die Umgebung, Charakteristik und Typologie
- Gliederung der Volumetrie und Verteilung der Baumassen
- Zonierung der Freiräume, Qualität der Freiraumgestaltung, Funktionsaufteilung
- Zweckmässigkeit der Zugänge, Erschliessung und Parkierung
- Angemessener Ausdruck und Wirkung der Gebäude
- Fassaden-, Dach- und Detailausbildung
- Materialien- und Farbwahl

² Die Beurteilung dieser Themenbereiche wird durch den Fachbeirat «Bauberatung» erarbeitet. Die Ergebnisse werden jeweils mit einem schriftlichen Bericht dokumentiert und dem Gemeinderat zugestellt. Sofern der Gemeinderat bei seiner Entscheidung von den Empfehlungen des Fachbeirats abweichen will, sind die Abweichungen vor dem definitiven Entscheid mit dem Fachgremium zu besprechen. Der genehmigte Bericht wird anschliessend durch die Gemeinde allen Akteuren als orientierende Wegleitung zur Entwicklung des beurteilten Projekts zugestellt. Die Empfehlungen des Fachbeirates werden durch entsprechende Bedingungen und Auflagen in der Baubewilligung umgesetzt.

³ Zusätzlich unterstützt der Fachbeirat den Gemeinderat beratend in der Ausarbeitung von Planungsinstrumenten der Ortsplanung (Siedlungsleitbild, Zonenplanung, Bebauungsplan, Gestaltungsplan, usw.) für räumlich wertvolle Gebiete von hohem übergeordnetem öffentlichem Interesse. Dazu liefert das Gremium dem Gemeinderat Impulse, Denkanstösse und Vorgehensvorschläge, wie der Lebensraum der Gemeinde gesamtheitlich weiterentwickelt werden soll.

6. Leitfaden für die Zusammenarbeit mit dem Fachgremium

¹ Über die Sicherung der Qualität baulicher Eingriffe versteht sich der Fachbeirat «Bauberatung» auch als Dienstleistungsstelle, welche Planer, Grundeigentümer und Investoren unterstützt, ihre Ideen zu realisieren.

² Bei Bauprojekten innerhalb der Dorfzone, bei Kulturobjekten und bei Bauvorhaben von Objekten welche im Denkmalverzeichnis aufgeführt sind, soll deshalb der Dialog möglichst frühzeitig durch den projektierenden Planer initiiert werden. Dabei empfiehlt die Gemeinde, eine erste Beurteilung des Bauvorhabens durch die Bauberatung mit einer Machbarkeitsstudie einzuholen. Durch einen frühzeitig initiierten Dialog können die Bedürfnisse des Auftraggebers mit den übergeordneten öffentlichen Interessen, welche in fachlicher Hinsicht durch die Bauberatung wahrgenommen und vertreten werden, abgestimmt und in Einklang gebracht werden. Durch einen phasengerechten Dialog mit allen Akteuren wird die Basis für einen effizienten und zielführenden Entwicklungsprozess gelegt.

³ Spätestens mit der Baugesuchseingabe werden die Bauvorhaben gemäss Ziffer 4 vorstehend dem Fachbeirat «Bauberatung» zur Begutachtung vorgelegt. Allfällige Projektanpassungen, welche sich aus der Beurteilung des Fachbeirats ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dabei gehen sämtliche Kostenfolgen zulasten der Bauwilligen. Ein frühzeitiger Einbezug der Bauberatung wird deshalb dringend empfohlen.

7. Beratungs- und Beurteilungsprozess

¹ Der Dialog mit dem Fachbeirat kann mit offiziellen Bauberatungssitzungen oder mit Arbeitsgesprächen unter Planern mit Teilnahme der Facharchitekten sichergestellt werden. Arbeitsgespräche dienen der

kooperativen Weiterentwicklung des Projekts und finden in der Regel ohne Teilnahme von Vertretern des Auftraggebers und der Behörden statt.

² Der Fachbeirat informiert die Gemeinde regelmässig über die laufenden Bauberatungen und Arbeitsgespräche.

³ Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit dem Fachbeirat ein «Merkblatt Fachbeirat Bauberatung». Das Merkblatt beinhaltet insbesondere Aussagen über die Zusammensetzung des Fachbeirates, die Organisation, das Vorgehen und den Sitzungsrhythmus des Fachbeirats.

8. Kosten

Die Bauberatung wird nach Zeitaufwand entschädigt. Die Entschädigung (Tarif, Spesen usw.) des Fachbeirates «Bauberatung» wird vom Gemeinderat festgelegt. Die Kosten der Bauberatung gehen zu Lasten der Bauwilligen. Die Bauberater stellen ihre Leistungen periodisch oder aber spätestens nach Aufforderung der Gemeinde in Rechnung. Die Entschädigungen sind durch die Gemeinde als Vorleistung zu bezahlen und werden den Bauwilligen in der Regel im Baubewilligungsverfahren weiterverrechnet. In Ausnahmefällen ist auch eine spätere Rechnungsstellung der Kosten an die Bauherrschaft möglich, beispielsweise wenn eine weitergehende Baubegleitung durch den Fachbeirat vorgesehen wird.

9. Ausstandsgründe

Es gelten die Ausstandsbestimmungen gemäss § 14 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege. Zudem werden die Mitglieder der Bauberatung angehalten, keine Aufträge aus einem Beratungsmandat zu akquirieren oder anzunehmen, nachdem eine offizielle Beratung stattgefunden hat.

10. Inkrafttreten

Dieses Pflichtenheft tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Escholzmatt, 21. Februar 2024

Gemeinderat Escholzmatt-Marbach

Beat Duss

Anton Kaufmann

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Alle personenbezogenen Begriffe gelten für Personen des männlichen und weiblichen Geschlechts. Um der besseren Lesbarkeit zu dienen, wird auf die weibliche Formulierung verzichtet.